

お元気ですか

2004年
夏号
Vol.3

私たちには不動産税務・相続専門のプロフェッショナル集団です

※このサイトはFlashPlayerが必要です
GET macromedia
FLASH
PLAYER

2004 Tokyo City Tax Accountant Firms All Right Reserved.

<http://www.tokyocity.co.jp>

東京シティ税理士事務所ホームページをご活用ください!

<http://www.tokyocity.co.jp>

ごあいさつ

暑中お見舞い申し上げます。暑い夏がやってきました。

皆様お元気でお過ごですか。今回はまだ当事務所のホームページをごらんにならない方のために、東京シティホームページガイドをお届け



パートマンション税金相談室」とコンテンツを充実させ総ページ数で700ページ以上の内容となっております。アクセスも1日500~600人の方の来訪を受けております。6月には平成16年度税制改正にも対応を完了しました。お役所の税金相談とひと味違う内容が売り物です。ぜひ活用してください。また、ご意見などございましたらお電話やメール等で山端までお寄せください。

します。東京シティ税理士事務所のホームページは1997年慶應大学の学生ベンチャー企業であるヴィキューブの協力で立ち上げました。当初は「マイホーム税金相談室」1つだけのコンテンツでスタートしました。その後「相続相談室」「生活者の知恵 税金」「SOHO税金相談室」「ア

2004年 盛夏
税理士法人 東京シティ税理士事務所
代表税理士 山端 康幸

R Basics Topics

相続税の 基本的仕組み

税理士 風巻朋子



いろいろな相談を受けていると、みなさん「相続税とは必ずかかる税金である」と思っていらっしゃる方が多いことに驚きます。でも皆さんが思っているほど相続税はかからないものです。
まず「相続」とは、人が死亡した時にその死亡した人(被相続人)の財産に属した一切の権利(不動産、預貯金等をいい)、本人一身に専属する資格等は除きます)及び義務(借入金、未払金等)を一定の人(相続人)が承継することを言います。
「相続人」とは、配偶者や子供等法律で規定されている人たちのこと、法定相続割合も法律で規定されていますが、相続人全員の合意があれば、法定相続割合で分割しなくても良いことになっています。
被相続人の、権利となる土地(路線価等により評価)、建物(固定資産税

評価額で評価)、預貯金、有価証券等の本来の財産と、死亡生命保険金(500万円×法定相続人の人数までは非課税)、死亡退職金(500万円×法定相続人の人数までは非課税)等のみなし相続財産のプラスの財産から義務となる借入金、未払金等及び葬儀費用のマイナスの財産を差し引いた相続財産の総額が、相続税の基礎控除額(5,000万円+1,000万円×法定相続人の人数)を超えた場合にだけ相続税の申告義務が生じます。(基礎控除額以下だったら税務署に申告書を提出する必要はありません)
仮に相続財産の総額が基礎控除額を超えて、小規模宅地の減額及び配偶者の税額軽減の特例の適用を受けることができますので、相続税の申告書は提出するが、納税は生じないこともあります。ただし申告期限(申告期限及び納付期日は、被相続人が死亡したことを知った日の翌日から10ヵ月以内)までに相続人全員の分割協議の合意が必要です。
また、申告期限までに分割協議が合意されない場合には、上記の相続税の計算上の適用が受けられる減額特例を適用することもできませんし、それによって各相続人は、法定相続割合(減額特例なし)での相続税を納税しなくてはいけませんので注意が必要です。

分割の話し合いは 税理士が得意

税理士 菊地則夫



遺産分割というと財産争いというイメージから弁護士さんや信託銀行の仕事、とお思いになる方が多いのではないかでしょうか。遺産分割については争い以外にも検討すべきことがあります。いかに相続税がかからないようにするか、物納、延納、納税猶予等を駆使してどうすれば相続税を払えるか、払えない場合どの資産を売却するのが有利か、その場合の所得税等はいくらかかるのか、将来を見越して誰が財産を取得するのが得かなど、税金面での問題が数多く存在します。これらの問題を解決するのが税理士の仕事です。我々税理士は相続のお仕事を受託した場合、相続税の申告書を作成するのはもちろん、財産が未分割の場合、依頼された相続人の方々の意向に添って最良の方法を検討します。

特に相続時精算課税により大幅に生前贈与が可能になり、遺産分割の選択肢が増えた今、生前贈与や遺言などお元気なうちは相続対策を進めるニーズが高まっております。また奥様や次の世代の二次相続も視野に入れなければなりません。このようなときの相続シミュレーション、生前贈与対策も税理士の得意分野です。相続税など資産税に強い事務所であれば毎年目まぐるしく改正される税制にも対応しておりますので安心です。

また、よくお客様より、相続対策を売り物にした不動産、保険、金融商品等について、本当に相続対策になるのか検討を依頼されるケースがあります。このようなときお客様の立場で一緒に考えていくことが出来るのも税理士です。

権利関係や税制が複雑な今の時代、遺産分割の際にはお気軽に税理士にご相談ください。報酬面についても信託報酬などに比べお客様が思っていらっしゃるほど高くないと思います。さらに弁護士とタイアップして権利関係の調整をすれば鬼に金棒です。弁護士と提携している当事務所は皆様のお力になれると思います。ぜひお気軽にご相談ください。

W Will Topics

遺言書という 心遣い

税理士 河原幸司



遺言がブームになっているのを皆様は存じですか?
以前は遺言と聞くと人の死をイメージしましたが、今はそんなに重いものではありません。皆様の中には「私は財産が少ないから遺言書は必要ない」と思われる方もいらっしゃるかもしれません。確かに遺産相続に際し、相続税がかかるのは、亡くなった方の内100人中わずか4.5人に過ぎません。(財務省平成15年資料より)
しかしまったく財産がないのであれば相続をめぐる紛争はおこらないと思いますが、近年、相続のトラブルの防止は、財産をもつ者の義務であり、そして財産を自由にかつ適切に分けることは、財産を持つ者の権利でもあるという考え方が一般的になります。これは、土地などの財産価値の増加や、兄弟姉妹の平等意識、家という観念・共同体意識が希薄になったことなどから、相続をめぐる紛争が急増してきたことも、大きく影響

をしています。私は財産が少ないと思われた方は、自分の財産と愛する家族の事を考えてください。どの家庭でも相続が発生すれば紛争が勃発する訳ではありませんが、自分の死後、財産の分割で兄弟仲が悪くなったり、子供が親不幸をするような可能性の芽を摘んでおけば安心ではないでしょうか。
また今は愛する家族にいろいろなことをあげることや、自分の死後のことを想い考えることはできたとしても、自分の死後は何もしてあげられなくなってしまいます。愛する妻の老後の生活費のこと、かわいい子供、孫のこと、今までやつてきた事業のことなど、いろいろあると思います。遺言書は、相続開始後の親族間の争いを未然に防ぐことができるだけではなく、相続人の心的負担を軽減します。また自分の死後、愛する家族や親しい人に言葉を遺す方法の一つとを考えることもできます。相続を争続にしないために、また生涯の締めくくりに、遺言書というものの認識を変えてみてはいかがですか。



R Real Estate Topics

アパートを建てて 相続税を軽減する

税理士 村岡清樹



ことにより約18%~21%、更地よりも評価を圧縮することができます。また、貸家・貸ビルを更地に建築すると、建物の相続税評価額が建築価格より相当程度低い固定資産税評価額によって評価される上、更にその評価は「貸家」として評価換算されます。この「貸家」の評価方法は、以下の算式により計算されます。

【貸家】

固定資産税評価額×(1-借家権割合)

借家権割合は30%の地域がほとんどですから、「貸家」になることにより30%評価を圧縮することができます。この結果、建築価格より相当程度低い固定資産税評価額によって評価され、更に30%の減額も考慮すると、建築価格に対して約5割くらいの評価額になるのが一般的です。

一方、銀行借入金がある場合、銀行借入金はそのままの金額がマイナスの評価額になりますので、相続財産全体の評価額が減少することになります。相続人が被相続人の土地を無償で使用して、貸家・貸ビルを建てた場合は、土地は更地評価のままになってしまいますのでご注意ください。

協議を終わらせることが必要です。もし、相続人間での話し合いがまとまらず、特例が受けられなくなると多額の税金を納めなくてはいけなくなります。具体例を見てみましょう。

(例) 遺産総額 2億円(内自宅敷地1億円)

相続人3人…奥様とお子様2人

○申告期限までに分割協議が終わった場合(法定相続分で分割)

小規模宅地の減額 1億円×80% = 8千万円

遺産総額 2億円 - 8千万円 = 1億2千万円

税額 奥様0円、お子様1人につき112万5千円、合計225万円

○申告期限までに分割協議が終わらない場合

遺産総額 2億円

税額 奥様950万円 お子様1人につき475万円、合計1900万円

⇒ 税額が1675万円も増加!

以上のことから、相続税の計算においては期限内に遺産を分割し申告することが非常に重要になることがお分かりいただけたと思います。そのためにも、生前に適切な相続対策を行って、不毛な相続争いを防ぐことが大切なのです。

I Life Insurance Topics

生命保険で 相続税対策

ファイナンシャルプランナー 草刈章雄



相続は、突然発します。事前に税理士等の専門家に相談し相続税の概算額を把握しておくことはもちろん、相続財産のほとんどが不動産等の場合は、納付財源の確保も重要なポイントになります。この納税資金対策として活用したいのが生命保険です。

【納税資金対策】

1. 保険金額の決め方

相続が発生した場合を仮定して納税額がいくらになるか試算します。そして物納や延納、あるいは、不動産の売却といった方法で納付することを検討します。それでも納税額が不足するときは生命保険で納付する税額を検討します。

2. 受取人の決め方

現在契約している保険証券を全て確認することが必要です。ここでは、受取人に注目してください。配偶者になっているケースが大半だと思います。相続税では配偶者に軽減措置があるため配偶者が多額の相続税を負担するケースはありません。相続税の納付で困るのは子供達です。受取人は子供達にした保険契約をご検討ください。

3. 二次相続への備え

配偶者が死亡する二次相続の場合の対策として配偶者を被保険者とし、子供を受取人とする生命保険に加入することをご検討ください。遊休地を活用し配偶者をアパート経営等の専従者とすることで所得を生じさせる等、配偶者に保険を支払える能力をつける工夫が必要でしょう。

4. 保険加入の時期

生命保険は、契約時に被保険者の年齢が高くなるにつれ保険料の負担も高くなります。一年でも早く加入する方が得です。また保険契約時には健康診断が必要となります。健康上問題があると加入できない場合もあります。

【生前贈与対策】

前項で述べたように被相続人の年齢が高く健康上の問題で保険に加入できない場合等は、契約者と受取人を子供や孫とし被保険者を親として生命保険に加入します。毎年一人あたり贈与税の年間控除額110万円を限度とし、保険料に相当する資金を子供や孫に贈与します。仮に一人に年間100万円を10年間贈与すると相続が発生した場合、1,000万円は、相続財産を子供に移転することができます。受取った子供は、一時所得として低い所得税の課税となり、節税効果は大きくなります。

【財産評価減対策】

生命保険金を相続で受取った場合には、法定相続人一人について500万円の非課税枠があります。仮に法定相続人が三人の場合、預金で1,500万円を相続で取得した場合の相続税評価額は、1,500万円です。しかし生命保険金で受取った場合の相続税評価額は、0円となります。可能であれば一時払終身保険への加入をご検討ください。

I Declare Topics

申告期限まで 分割がなければ 相続税が高くなる

税理士 米田純子



相続税を計算する上では、様々な優遇措置が設けられていますが、その中でも大きな特例と言えるのが①配偶者の税額軽減と②小規模宅地の減額です。この特例の内容は次のようになります。

①配偶者の税額軽減…配偶者は、相続した財産が、法定相続分(お子様との相続の場合2分の1)以下か1億6千万円以下の場合には相続税がかからない。

②小規模宅地の特例…亡くなられた方の自宅の敷地については、評価額が最大で8割減額されるため、2割部分しか税金がかからない。

この2つの特例を受けることにより、結果として相続税を払わずに済んだというケースはよく見受けられます。

ただし、この2つの特例を受けるためには、相続税の申告期限までに分割

N
New System
Topics

相続時 精算課税の活用

税理士 大木布美



平成15年度の税制改正で、相続時精算課税制度が創設されました。この制度は、高齢化の進展により子が親の財産を相続する年齢も高齢化しているため、財産の早期移転による有効活用を図り、経済社会の活性化に資することを目的としています。これにより生前贈与を円滑に行うことができるようになりました。

この制度の適用対象となる贈与者は65歳以上の親、受贈者は20歳以上の子である推定相続人（代襲相続人を含む）です。年齢は贈与年の1月1日で判定します。受贈者の選択により贈与時に贈与財産に対する贈与税を支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計して計算した相続税額から、既に支払った贈与税額を控除することができます。贈与を受けた財産は贈与時の時価により相続財産に加算されます。この制度を選択した場合の贈与税は、贈与財産の価額の合計額から、複数年にわたり利用できる2,500万円を控除して20%の税率を乗じて計算します。さらに、この制度は受贈者である兄弟姉妹がそれぞれに贈与者である父、母ごとに選択

することができ、贈与財産の種類、金額、贈与回数には制限はありません。また、相続時精算課税制度による住宅取得等資金の贈与の特例も創設されました。こちらには親の年齢制限がなく、受贈者が自己の住宅及びその敷地の購入に充てるための金銭の贈与であること等一定の要件を満たせば、非課税枠が2,500万円に1,000万円プラスされます。

この制度の注意点としては1つ目に、一度この制度を選択するとその贈与者からの贈与については、贈与者の相続開始まで継続して適用されることとなり110万円の基礎控除は使えなくなることです。2つ目は、贈与を受けた財産が贈与時の時価により必ず相続財産に加算される点です。3つ目に、その贈与財産については、相続税の物納財産とすることができないことです。よって、相続財産にその贈与財産を加算した金額が相続税の基礎控除以下になることが予想される方にとっては、結果として税負担無く財産を生前贈与できることになりますが、多額の相続税が予測される方にとっては、この制度のメリットはあまり多くないといえるかもしれません。

新人紹介
大木布美（おおきふみ）静岡市出身
2004年2月入社 同年税理士登録
中央大学商学部会計学科卒 趣味：アーチェリー

G
Gift Tax
Topics

おしどり贈与で 相続税対策

税理士合格者 山本英昭



今回は「おしどり贈与（贈与税の配偶者控除）」を使った相続税対策についてお話をさせて頂こうと思います。通常、夫婦間であっても贈与があれば贈与税がかかります。しかし、財産形成が夫婦の協力でできることや旦那様の死亡後の奥様の生活保障の理由から居住用の不動産や居住用不動産を購入するための金銭の贈与について2000万円の非課税枠が認められています。これに基礎控除の110万円を加えれば、2110万円まで無税で贈与できるということになります。

このおしどり贈与を使って居住用不動産を贈与することで、贈与税も相続税もかからず生前の時点で配偶者に財産の移転がはかれますので、相続税対策としてはかなり有効です。

また、この贈与をするときは、金銭ではなく居住用不動産自体の贈与をお勧めします。というのは、贈与税の計算をするときの基礎になる金額は、相続税評価額といって時価の6~7割で評価されるものであるため金銭だと2110万円までの財産しか移転できませんが、

居住用不動産自体ならば時価3000~3500万円程度（相続税評価額に直すと2110万円になる金額）までの財産の移転ができ、より多くの節税効果が望めるからです。

では、この規定の適用を受けるための要件を確認ていきましょう。

- ①婚姻の届出のあった日から贈与をした日までの婚姻期間が20年以上であること
 - ②贈与財産が居住用不動産又は居住用不動産を購入するための金銭であること
 - ③贈与を受けた人が贈与のあった年の翌年3月15日までに居住用不動産を取得し、居住すること、かつ、その後も引き続き居住する見込みであること
 - ④一生に一度の制度なので以前にこの規定の適用を受けていないこと
 - ⑤贈与税がかからなくても、贈与のあった年の翌年3月15日までに一定の書類を添付して贈与税の申告をすること
- もし、この要件を満たすようでしたら相続税対策になりますので「おしどり贈与」をお考え頂いてはいかがでしょうか？

新人紹介
山本英昭（やまもとひであき）八王子市出身
2004年4月入社 2004年10月税理士登録予定
日本大学商学部会計学科卒 趣味：スキー・テニス

P
Property List
Topics

財産目録と 相続税の試算

税理士 山端康幸



先日こんなことがありますました。1年前に相続税の申告をしたお客様に税務署が調査にくるというのです。その申告は相続税を多少払うことになりましたが、それほど税務署さんの目にとまるほどの遺産でもなかったのです。それでも来るというのですから調査を受けることになります

した。ところが税務署さんに言われてびっくりです。相続人も知らない預貯金がなんと3,000万円近くあったことが、税務署さんの調べでわかったのです。当てにしない財産が出てきて感謝ですが、そのため本税の他に罰金である過少申告加算税や延滞税など余分な税金を払うことになりました。さすがお国の情報力には驚きましたが、それ以上に亡くなった被相続人の預貯金が、亡くなることにより誰もわかる人がいなかつことが問題です。生前に財産目録を作り、相続税の試算をしておけばこんなことにあわなくても良かったのです。亡くなった後相続人が無駄な税金を払うことの無いように、財産目録と相続税の試算はしておきましょう。

編集後記
景気が企業の自己努力で回復しつつあるとの経済記事が増えてきました。皆様のところに景気回復の波は届いていらっしゃるでしょうか。実感はまだ…と思われる方も、明るい話がいやな方はいらっしゃらないと思います。さあ元気よく「お元気ですか2004年夏号」をお届けします。今回は相続

特集です。悩み多き問題「相続」。解決は専門家の知恵です。ぜひ行列が無くゆっくり相談できる税理士事務所??東京シティ税理士事務所税理士軍団へ。平成16年後半、皆様がさらに飛躍されることを祈念しております。
代表税理士 山端康幸

—東京シティ税理士事務所ニュース—
2004年 夏号 <http://www.tokyocity.co.jp>
〒163-0437 東京都新宿区西新宿2-1-1 新宿三井ビル37階
TEL.03(3344)3301 FAX.03(3344)9053
E-mail info@tokyocity.co.jp